

**Rae Vallavalitsuse
Planeerimis- ja ehituskomisjon**

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Jüri

12.06.2025 nr 2-5.1/22

Algas kell 08.30, lõpp kell 10.00

Juhatas: abivallavanem Tõnis Kõiv

Protokollis: planeeringute assistent Helina Leetus

Osalesid komisjoni liikmed:

abivallavanem Tõnis Kõiv

planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja Annika Jõgimaa

ehitusõiguse spetsialist Inga Kurgpõld

üldplaneeringute arhitekt Stina Metsis

maakorraldaja Anne Varbla

planeerimis- ja keskkonnaameti jurist Meeli Vaarik

tee- ja tehnovõrkude spetsialist Mairika Marist

Aktsiaselts ELVESO tehnilise teenistuse juhataja Meelis Kasemaa

ehitusameti juhataja Priit Pallu

Puudusid komisjoni liikmed:

teehoiuspetsialist Gerthard Tints

Kutsututest osalesid: järelevalvespetsialist Pille Reinsalu, järelevalvespetsialist Mairold Kikkas, registrite spetsialist Sirja Angerjas, arendusarhitekt Katrin Baumann, arhitekt Kadri Randoja, planeeringute arhitekt Kristel Ratassepp, planeeringute menetleja Kristel Tramberg, ehituse spetsialist Marchello Mitt, vallavanem Tarmo Gutmann, liikuvusspetsialist Örne Kask ja keskkonnaspetsialist Ege Kibuspuu.

Koosoleku päevakord:

1. DP1347 Järveküla Järveküla keskuseala detailplaneeringu algatamise taotlus
2. DP1091 Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringu täiendatud ruumiline lahendus
3. DP1284 Vaskjala küla Pärna tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks
4. Veneküla Linnaaru tee 21 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus

1. DP1347 Järveküla Järveküla keskuseala detailplaneeringu algatamise taotlus

Kristel Ratassepp ja Stina Metsis tutvustasid päevakorrapunkti: Esitatud on detailplaneeringu algatamise taotlus Järvekülas Järveküla keskusealale. Detailplaneeringu taotlus hõlmab kokku 38 kinnistut.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelisel alal olemasolevate maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega hoonestamata kinnistute ümberkruntimise teel moodustada elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad haljasala maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärk määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute ning üksikelamute ehitamiseks. Äri- ja elamumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärk määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused keskuse ala ning piirkonda teenindavate ärihoonete ehitamiseks ja ühiskondlike hoonete maale ehitusõigus ja hoonestustingimused lasteaia või mõne muu ühiskondliku hoone ehitamiseks. Samuti on kavas lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ca 43,51 ha. Kokku kavandatakse elamisühikuid ligikaudu 605, sh kortereid 464, ridaelamubokse 100, üksikelamuid 41. Keskuseala lahendamiseks on ette nähtud arhitektuurivõistlus.

Planeeringuala on hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringutega:

- Väike-Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0241, kehtestatud 2016);
- Aruhansu II kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0248, kehtestatud 2007);
- Juhani I kinnistu detailplaneering (DP0287, kehtestatud 2013);
- Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala I etapi detailplaneering (DP1006, kehtestatud 2019).

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi ka ÜP) kohaselt on planeeritava ala juhtotstarbed korterelamumaa (Ek), kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa (H), ridaelamumaa (Er), väikeelamumaa (Ev), keskusemaa (C), ühiskondliku hoone maa (AA). Planeeringuala asub tervikuna Assaku keskuse piirkonnas P5, osa sellest (keskuseala) Assaku aleviku keskuslalal A3.

Detailplaneeringu algatamise taotlus vastab põhimõtteliselt üldplaneeringu juhtotstarvetele.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

1. Maa juht- ja sihtotstarbed

- Juhtotstarvet ei tohi võrdsustada sihtotstarbega. Juhtotstarve hõlmab ka teenindavat maad (nt teed, haljasalad). Elamumaa planeerimisel ei eelda üldplaneering, et juhtotstarve realiseerub 100% ulatuses elamumaana;
- Elamumaale võib kuni 20% ulatuses planeerida sotsiaal- või ärimaa kõrvalfunktsiooni, nt koolid, kauplused, spordirajatised. Üle 300 elamuühiku korral peab kõrvalfunktsiooni osakaal olema vähemalt 8%;
- Eskiisis on korterelamuid ja keskusemaad kavandatud liiga palju väikeelamumaa arvelt.

2. Keskusemaa

- Keskusemaa peaks toetama sporditegevust ja asuma pargi ning kooli lähedal. Ettepanek kavandada planeeringulahenduses näidatud keskusemaa alale sporditegevuse suunitlusega ühiskondlike ehitiste maa, kuhu oleks võimalik rajada sisekergejõustikuhall. Sisekergejõustikuhalli on võimalik kombineerida seda toetavate äriliste tegevustega. Mitte planeerida keskuse alale täiendavat elamisfunktsiooni;
- Spordihoone tuleks loogiliselt integreerida planeeritavasse pargialasse, kuhu tuleks ette näha ka võimalikult pikad ja katkestusteta jooksu- ja suusarajad, spordiväljakud (võrkpall, korvpall), välijõusaal-treeningkeskus (OMNIGYM). Kooli ettepanekul palume paigutada kooli poolsele küljele amfiteatrilaadne väliõppeklass koos lavaga. Palume kanda need joonisele ruumivajaduse hindamiseks;
- Peamiselt on tegemist elamualaga, siis muudame planeeringuala nimetuse.

3. Pargiala ja rohekoridorid

- Ettepanek suurendada kesket veekoguga pargiala, et kõik planeeritavad tegevused oleks võimalik sinna mahutada;
- Kruntide vahelised kitsamad rohekoridorid võivad olla selle arvelt kitsamad, esialgsel hinnangul piisab 10–15 m laiusest koridorist;
- Põlendi kinnistu lahendus tuleb siduda ülejäänud detailplaneeringu alaga, üldplaneeringus on ka sinna ette nähtud sini-rohekoridor.

4. Teed ja ühendused

- Toetada Roheluse tee ümber suunamist kooli eest;
- Jalgratta- ja jalgteed tuleb otse ja loogiliselt ühendada naaberaladega (nt Helgi tee L1, Leedri tee L2);
- Joonistel esitada võimalikud bussiliinid ja peatused;
- Keskuse piirkonnas võiks olla väiksem ristkasutuses parkla haljasala, kooli, spordihoone teenindamiseks.

5. Krundistruktuur ja hoonestus

- Selgitada, miks on oluline ridaelamute ja korterelamute krundile planeerida rohkem kui üks hoone: kuidas muutuks planeeringuline ühise parkimise ja hooviala idee, teedevõrk, krundistruktuur;
- Krundistruktuur peab olema ratsionaalne, vältida teravnurki.

6. EV2 etapp

- Väike osa planeeringualast asub teise etapina väljaehitataval alal (EV2). Tuua välja, kui suures ulatuses ja mahus see asub EV2 alal ja mis põhjustel seda planeeritakse koos ülejäänud alaga.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele korrigeeritud eskiislahendus.

2. DP1091 Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringu täiendatud ruumiline lahendus

Kristel Ratassepp tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on täiendatud eskiislahendus detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Esitatud on detailplaneeringu lahendus, milles mh on muudetud etappide ja tehnovõrkude lahendust.

Rae Vallavalitsus võttis detailplaneeringu vastu 03.09.2024, avalik väljapanek toimus 11.11.2024–24.11.2024 ning avalik arutelu 06.01.2025. Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikustamist on detailplaneeringu põhilahendus muutunud: lahendus on viidud kooskõlla Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, lisatud on üldplaneeringuga lubatud kahepereelamud, vähendatud on üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi suurus, muutunud on tehnovõrkude lahendus.

12.12.2024 toimunud planeerimis- ja ehituskomisjonis nõustuti põhimõtteliselt kahepereelamute kavandamisega ning märgiti, et pärast lahenduse kehtiva üldplaneeringuga kooskõlla viimist on vajalik detailplaneering uuesti vastu võtta.

13.03.2025 toimunud planeerimis- ja ehituskomisjonis leiti, et krundistruktuur on sobiv, kuid üldkasutatava maa krundi suuruse vähendamisel tuleb eraldi projektiga ette näha vähemalt 6 atraktsiooni rajamine (varasema 3 asemel), projekti koostamisel teha vallaga koostööd. Etappide osas märgiti, et teed, taristu ja avalik ruum tuleb välja ehitada esimeses etapis, hooneid võib ehitada etapiliselt.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Tervikliku ruumilahenduse saamiseks ja elanikele hea elukeskkonna loomiseks on vajalik üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi pos 20 ning avalikult kasutatava transpordimaa krundi pos 24 lahendused ellu viia esimeses ehitusetapis;
- Komisjon jääb oma varasema seisukoha juurde, et üldkasutatavale maale tuleb kavandada kuus atraktsiooni. Lisaks on avaliku ruumi (sh mänguväljaku) turvaliseks kasutuseks vajalik ette näha valgustus.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et planeeringulahendust tuleb täiendada. Täiendatud detailplaneering kooskõlastatakse uuesti tehnovõrkude valdaja(te)ga, seejärel võetakse vastu ja avalikustatakse.

3. DP1284 Vaskjala küla Pärna tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalid esitatud vastuvõtmiseks

Kristel Tramberg tutvustas päevakorrapunkti: Esitatud on kooskõlastatud materjalid Vaskjala küla Pärna tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Planeeringuala asub Pirita-Ülemiste kanali ja Pärna tee vahelisel alal. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,3 ha. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud osaliselt olemasolev väikeelamumaa, osaliselt perspektiivne väikeelamumaa ja osaliselt olemasolev haljasmaa-parkmetsamaa. Haljasmaa-parkmetsamaa ulatuses paikneb planeeritav ala rohevõrgustiku alal. Detailplaneeringu lahendusega ehitustegevust rohevõrgustiku alale ei kavandata. Planeeringualale on kavandatud 2 elamumaad, 2 maatulundusmaad ja 1 transpordimaa (Pärna tee perspektiivse laiendamise eesmärgil).

Maatulundusmaadele ehitusõigust kavandatud ei ole. Piirete rajamine samuti ei ole lubatud rohevõrgustiku alal paiknevas osas. Mõlemale elamumaa krundile on määratud ehitusõigus üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta on 370 m². Abihoone suurim lubatud ehitisealune pind on 60 m².

Elamutel lubatud 2 maapealset ja 1 maa-alune korrus ning kõrgus kuni 8m. Abihoonetel 1.korrus ja kõrgus kuni 5 m. Detailplaneeringuga on ette nähtud ruumivajadus Pärna tee laiendamise ning perspektiivse jalgratta- ja jalgte rajamise eesmärgil (6 m laiune transpordimaa krunt, mis antakse tasuta vallale üle). Vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse ühisvõrkude baasil. Pos 1 krundil olemasolev puurkaev.

21.04.2025 Rae Vallavalitsuse poolt aadressile info@elveso.ee edastatud kiri nr 6-1/2615 „Võimalus avaldada arvamust Vaskjala küla Pärna tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule (kovID DP1284)“. Kirjale vastust ei ole saanud. Kas võime lugeda detailplaneeringu Aktsiaselts ELVESO poolt vaikimisi kooskõlastatuks kuna planeerimisseadusest tulenev vastamistähtaeg on möödunud?

Järgnes arutelu.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on nõus detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamisega. Ootame Aktsiaselts ELVESO vastust hiljemalt 13.06.2025 ning peale seda loeme detailplaneeringu Aktsiaselts ELVESO poolt vaikimisi kooskõlastatuks kuna planeerimisseadusest tulenev vastamistähtaeg on möödunud.

4. Veneküla Linnaaru tee 21 kinnistu projekteerimistingimuste taotlus

Tõnis Kõiv tutvustas päevakorrapunkti: 03.06.2025 on esitatud Rae Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus lao- ja tootmishoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks Harjumaal Rae vallas Venekülas asuvalle Linnaaru tee 21 kinnistule (registriosa 8669802; katastritunnus 65301:001:3760; pindala 23 099 m² ; sihtotstarve tootmismaa 100%; omanik juriidiline isik). Taotluses soovitakse kehtiva detailplaneeringu andmeid täpsustada. Soov on muuta planeeringus määratud hoone korruselisust ning suletud brutopinda. Täpsemalt soovitakse muuta hoone korruselisust kahekorruseliseks, võimaldamaks hoone sisse rajada kahekordne kontoriosa. Sellega seoses soovitakse suurendada ka suletud brutopinda 10% võrra – senise 12 900 m² asemel 14 190 m²-ni.

Järgnes arutelu ja komisjon tõi välja järgneva:

- Projekteerimistingimustega ei ole võimalik suurendada ega muuta ehitusõigust sh hoone korruselisust ega suurimat lubatud brutopinda. Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 1 – 8 alusel saab täpsustada juba varem samas detailplaneeringus käsitletut. Säte ei anna alust lisada uusi tingimusi või tekitada olukorda, kus detailplaneeringu menetluses kokku lepitud lahendus muutub olemuslikult. Kuna hoone korruselisust ega suletud brutopinda ei ole EhS § 27 lõikes 4 välja toodud, siis ei saa hoone korruselisust ega hoone suletud brutopinda projekteerimistingimustega täpsustada;

- Detailplaneeringu kehtestamise järgselt ei ole ilmnenud olulisi uusi asjaolusid ja detailplaneeringuala ei ole oluliselt muutunud, õigusaktid ei ole muutunud, ei ole kehtestatud planeeringuid, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist, on võimalik detailplaneering vastavalt kavandatule ellu viia ka Linnaaru tee 21 kinnistu osas;
- Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Otsus: Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon on seisukohal, et ei saa väljastada projekteerimistingimusi Venekülas Linnaaru tee 21 kinnistule ja taotlus tagastatakse läbi vaatamata.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Helina Leetus
koosoleku protokollija